

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. **Roberto ANGELINI**

Professionista delegato e Custode **Avv. Carlo BOSSI**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nelle procedure di esecuzione immobiliare riunite **R.G.E. 820/2024 + 1001/2024 + 982/2025;**

promosse da:

- Finit Revalue S.p.A. in rappresentanza di **Lepontine Srl**, con sede in Conegliano, Via Vittorio Alfieri n. 1, c.f. 04966140263;

contro

- **Omissis** –

titolare della quota indivisa pari ai $\frac{3}{4}$ dell'immobile pignorato (RGE 820/2024 e 1001/2024);

- **Omissis** –

proprietario della quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'immobile pignorato (RGE 982/2025).

Il sottoscritto Avv. Carlo Bossi, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione assunta all'udienza del 29/01/2026, che ha disposto la vendita dell'intero immobile;

- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

considerato

-che l'esperimento del giorno 6/05/2026 è andato deserto come da verbale depositato nel fascicolo informatico;

AVVISA

che il giorno **14 ottobre 2026**, alle ore **15,00**, presso il suo studio a **Milano, Via Pier Lombardo n. 7**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

dell'immobile pignorato - *infra* descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate;

* * * * *

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 48.000,00** (quarantottomila/00);
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, negli orari di ufficio, **esclusivamente** il giorno **13 ottobre 2026** dalle ore **10,00** alle ore **13,00** in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Bossi a **Milano, Via Pier Lombardo n. 7**;

modalità dell'offerta

l'offerta (in bollo da € 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **RGE 820/2024**;
- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali - foglio, particella e subalterno);
- le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale;
- **qualora offerente fosse una persona giuridica societaria**, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta), dovrà essere allegato certificato aggiornato del Registro delle Imprese e

R.G.E. N. 820/2024

statuto vigente e/o copia dell'eventuale procura notarile;

- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto (in caso di aggiudicazione dovrà essere esibita copia autentica della relativa procura speciale notarile);

- **qualora offerente fosse un cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza e/o carta di identità italiana e permesso di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità; in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo;

- l'indicazione della somma offerta;

- assegno circolare non trasferibile, intestato “**Tribunale di Milano - RGE 820/2024**”, portante **cauzione** non inferiore ad **un decimo della somma offerta**.

Le offerte, da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente e, comunque, per almeno 120 giorni, **saranno considerate valide ed efficaci se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base**, nella fattispecie pari ad **Euro 36.000,00** (trentaseimila/00).

4) il giorno **14 ottobre 2026**, alle ore **15,00** è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **rialzo minimo di Euro 1.000,00 (mille/00)**. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., se le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara, non arrivino al prezzo base d'asta.

5) l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al professionista delegato il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati intestato “Tribunale di Milano - RGE 820/2024” o bonifici bancari;

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, la metà del compenso al delegato, relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà.

6) l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o passive; La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o

derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

7) L'Esperto Arch. Barbara Marchesi, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che *“il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967.”* Ha quindi indicato i provvedimenti edilizi nei seguenti:

“- Concessione edilizia n. 100/84 del 13 novembre 1984 e susseguente variante in data 30 giugno 1987, rilasciate dal Comune di Cesate per edificazione di palazzina di civile abitazione;

- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 18.07.1987.” Ha quindi precisato circa la conformità edilizia/catastale-urbanistica, quanto segue: *“alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti ed ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).*

La difformità consiste in: formazione di piccolo locale bagno interno

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle modifiche riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria per ripristino dello stato assentito. Tali documentazioni, comprese di oblazioni, opere edili e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 euro ed i 5.000,00 euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.”

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice dell'esecuzione;

8) Stato occupativo: l'immobile è libero da persone ma non da cose e le chiavi sono in possesso del custode.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Cesate, Via Italo Svevo n. 16**, nel condominio denominato “Cesate 6”:

- intera proprietà di locale ad uso deposito posto al piano seminterrato, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cesate, come segue:

- foglio **20**, particella **407** subalterno **25**, Via Italo Svevo n. 16, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza: 79 m², Superficie Catastale Totale 85 m², Rendita Euro 138,72;

Coerenze come da scheda da nord: enti comuni, proprietà di terzi e cortile comune mapp. 407; proprietà di terzi e cortile comune mapp. 407; cortile comune mapp. 407; cortile comune mapp. 407 ed enti comuni.

* * * * *

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sull'incanto e le visite all'immobile rivolgersi al professionista

R.G.E. N. 820/2024

delegato e Custode Giudiziario Avv. Carlo BOSSI, Via Pier Lombardo n. 7, 20135
Milano, tel. 02 2047665 - avv.bossi@studiolegalebossigemma.it

Per l'esame della perizia consultare il sito internet www.pvp.giustizia.it.

Milano, 25/05/2026

Avv. Carlo Bossi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlo Bossi', with a long horizontal stroke extending to the right.